

ACTA DE MESA TÉCNICA PARA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES BODEGAS BOPP Y PRINTOPAC

I. ANTECEDENTES

Conforme se acordó en la Mesa Técnica del día 25 de noviembre de 2020, se realizó la convocatoria por medios electrónicos para una nueva Mesa Técnica, en la cual se sometería a votación los PUAE Bodegas BOPP y PRINTOPAC, a fin de que permita continuar con el procedimiento de aprobación de los dos PUAE.

Mediante oficio Nro. STHV-2020-1015-O de fecha 01 de diciembre de 2020, se convoca a la Mesa Técnica PUAE para el día miércoles 09 de diciembre de 2020, con modalidad virtual a través de la plataforma zoom, con el objetivo de obtener la votación de viabilidad de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales Bodegas BOPP y PRINTOPAC .

II. MARCO JURÍDICO

- La Ordenanza Metropolitana No. 183 sancionada con fecha 13 de septiembre de 2017, incorporada al Código Municipal, regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE);
- La Resolución No. STHV-17-2017 de 29 de noviembre de 2018, Modificatoria de la Resolución STHV-012-2017, que establece el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales y,
- La Resolución No. STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, que tiene por objeto regular el procedimiento técnico y administrativo para el tratamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales a desarrollarse en el DMQ.
- Mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 de 16 de marzo de 2020, el Sr. Presidente de la República del Ecuador, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional en base a la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud.
- Mediante Resolución No. A-020 de 12 de marzo de 2020, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito resolvió: “Declarar en estado de emergencia grave a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón de la declaratoria del COVID-19 como pandemia por la Organización Mundial de la Salud y, de la emergencia sanitaria nacional decretada por el Presidente de la República (...).

III. DESARROLLO

Se realizó la Mesa Técnica PUAE el día miércoles 09 de diciembre de 2020, con modalidad virtual a través de la plataforma zoom, con el objetivo de obtener la votación de viabilidad de los Proyectos

Urbanísticos Arquitectónicos Especiales Bodegas BOPP y PRINTOPAC de parte de los delegados de las entidades que conforman la mesa técnica PUAE.

- De conformidad a lo que establece el procedimiento a seguir se constata el quorum requerido para la Mesa Técnica PUAE.

Verificación de quorum:

Sección Segunda- RESOLUCIÓN STHV-12-2017			
Integrantes de Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)		Verificación-Quorum	
		presente	ausente
voz y voto	Secretario/a General de Planificación o su delegado.	X	-
	Secretario/a General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana o su delegado.	X	-
	Secretario/a de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado.	X	-
	Secretario/a de Ambiente o su delegado.	X	-
	Secretario/a de Desarrollo Productivo y Competitividad o su delegado.	X	-
	Secretario/a de Movilidad o su delegado.	X	-
	Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU) o su delegado.	X	-
	Gerente General de la EPMMOP o su delegado.	X	-
	Gerente General de la EPMAPS o su delegado.	X	-
Sin voto	Asesor/a del Alcalde para temas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.	-	X
	Administraciones zonales, directores metropolitanos, asesores y técnicos que deban integrarse a la mesa, según las características especiales o localización del proyecto.	X	-

IV. INTERVENCIONES

Se da la bienvenida a los asistentes y se recuerda que en la Mesa Técnica anterior se conoció por parte de los promotores el contenido de los dos proyectos.

El Arq. Mauricio Marín realiza un recuento de la exposición del promotor de los dos proyectos, ya que al momento no se cuenta con los insumos para que pase a la fase III, que son los informes y la votación.

Existen informes de factibilidad de la Secretaría de Movilidad y Secretaría de Ambiente, explica sobre la parte correspondiente a territorio indicando que el uso de suelo donde se implantan las bodegas Bopp y Printopac y sobre el Industrial II que se propone al proyecto, que el uso Recursos Naturales Renovables le permite esa compatibilidad Industrial, sin embargo los coeficientes no le son favorables, por lo tanto al cambiar a Industrial II pueden tener mayores coeficiente. Otra consideración es que en el PUGS se ha analizado esta zona, la cual se encuentra cerca de la cabecera de Yaruqui, y que al estar en suelo urbano los proyectos no se necesitarían pedir al Ministerio de Agricultura autorización para cambio de clasificación de suelo de acuerdo a la LOTRYyA.

El proyecto se encuentra rodeado de asentamientos que no cumplen la norma y que existen dos industrias funcionando alrededor, por lo tanto si el proyecto llega a ser viable y aprobarse, el compromiso es que en el PUGS se considere que en la zona existan restricciones para evitar consolidación residencial alrededor de dichas bodegas e industria.

Lo que corresponde este momento es determinar la votación de la viabilidad por parte de cada una de las dependencias o Secretarías, exponiendo los puntos respecto si es o no viable.

Se tomará nota de cada una de las votaciones, y si hay mayoría se considerara viable y se realizará el Acta de la Mesa Técnica, la misma que se enviara a cada una de las entidades para la firma correspondiente.

Se da inicio a las intervenciones para la votación, iniciando con la Secretaria General de Planificación.

Con voz y voto:

Ing. Daniela Mariño, Secretaria General de Planificación:

- De acuerdo a la planificación regional establecida en el PMDOT, y lo trabajado con la STHV, este sector va a ser destinado para la función logística del sector terciario, justamente bodegas por lo que no hay impedimento, dado que hay una vía importante que es la E-35, recalca que la función que se dé a esta bodegas sea de logística y no industrial.
- Como están concebido los proyectos el voto de la SGP es favorable.

Ing. Diana Hernández, Secretaria de Ambiente:

- Interviene la delegada de la Secretaría der Ambiente, la cual menciona que ya se emitió un informe donde constan las observaciones, que pueden ser acogidas por el promotor, por lo tanto su voto es favorable.

Arq. Martha Proaño e Ing. Bolívar Díaz, Secretaría de Movilidad:

- La Arq. Martha Proaño, menciona que por parte de la Secretaría hubo un informe aprobatorio de acuerdo al estudio de tráfico presentado y que en la reunión anterior respecto a un carril de desaceleración y una isleta que se bifurca que es para el ingreso a los dos proyectos, eso se observa en los gráficos que son parte de la solución para el ingreso y la salida de los dos proyectos.
- Por lo tanto como ya existe un informe, están de acuerdo con la viabilidad de los dos proyectos.

Sr. Diego Vaca, Secretaria de Desarrollo Productivo y Competitividad:

- La preocupación de la Secretaria es el componente socio-económico productivo, por lo que pregunta si las dos empresas han generado algún tipo de informe económico respecto a los impactos positivos para la generación de empleo, incluso mencionan que si se va a incluir a la población del sector, si hay un informe de cómo va generar empleo en esta zona, estos son insumos que les permitiría emitir un criterio al respecto, y si no existe, pregunta si es posible solicitar a las empresas generen un informe de este tipo.
- El Arq. Mauricio Marín responde que los PUAEs siguen un proceso establecido en las resoluciones respectivas, y no se considera como parte de los requisitos lo solicitado por la Secretaria de Desarrollo Productivo y Competitividad, por lo tanto la lógica y el objetivo es generar beneficios a la ciudad, puesto que no le permite el PUGS, por lo que los cambios o beneficios deben ser compensados a la ciudad por parte de los promotores.
- En vista que es la tercera mesa técnica, y cualquier observación la SDPC debieron haberlas hecho y ponerlas a consideración en mesas anteriores, por lo tanto como no hubo observaciones, y que al momento los proyectos se encuentran en etapa de viabilidad. Recalca que sin embargo las nuevas observaciones se las hará constar en el acta respectiva.
- La mesa técnica debe seguir el procedimiento y lo que corresponde al momento es votar sobre la viabilidad o no del proyecto.
- La respuesta del delegado es que no puede emitir criterios sobre la base de los informes emitidos por otras dependencias, sin embargo al no tener insumos suficientes en el ámbito económico, se abstiene de la votación.
- Y que conste en actas que a futuro para este tipo de proyectos se requieren estudios socio-económicos, sobre la base de los mismos planteamientos de los promotores, que luego les permita tener un criterio favorable o no. Por lo tanto se abstienen de votar.

Arq. Claudia Vela, Instituto Metropolitano de Planificación Urbana:

- El Ing. Jaime Erazo expone algunas observaciones: Es importante dentro del análisis de movilidad, que no es recomendable determinar usos industriales aislados ya que por temas de movilidad sobre la red vial, la cual está determinada por los diferentes usos de suelo, de igual forma de los efectos negativos de los vehículos pesados sobre el pavimento.

- La solución vial a las bodegas Bopp y Printopac no considerara el giro izquierdo desde la E-35, los camiones que van desde Pifo y quieren ingresar a las bodegas no lo podrían hacer, situación que no existe en el informe de movilidad. Además que se conozca de manera oficial el diseño y la sección transversal de la E-35 que tiene el MTOP, ya que de acuerdo a este planteamiento existe un parterre central y vías de servicio.
- De igual manera en el proyecto para la incorporación de los vehículos hacia la E-35, se considere un carril de desaceleración de mejores condiciones que la planteada en el proyecto, puesto que no tiene una longitud necesaria que podría devenir en un potencial riesgo de accidentes que se incrementaría con la ampliación dela E-35. Comparten el criterio de la SDPC.
- Sobre la base de la LOOTUGS, que introduce en la planificación municipal varios instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento para el desarrollo urbano, donde constan los PUAE, son herramientas que permiten mejorar las condiciones de aprovechamiento urbanístico de un predio, por lo que considera improcedente que la administración municipal pueda recuperar parte del beneficios causados, por tanto es imposible establecer con claridad cuáles serían esos beneficios.
- Manifiesta que lo expresado por el encargado de la movilidad de la Secretaría, son temas que les preocupan, por lo que deja constancia que el voto que emite el IMPU fue estudiado detenidamente por la parte técnica y legal, y algunos criterios que les preocupa es la cercanía del proyecto al núcleo urbano de Yaruquí, que es donde está creciendo la ciudad, por lo tanto el PMDOT y el PUGS deberían definir las franjas que sean industriales y que no sean islas, ya que entorpece tanto a los vecinos como el tema de la movilidad y el funcionamiento de la ciudad.
- Sobre el trazado de vías actuales y proyectadas, y el compromiso por parte de los promotores respecto a los horarios de circulación de los camiones, no hay garantía en el tiempo que eso suceda, y que no hay un carril de aceleración. Sobre todo se vea alternativas de uso de suelo que no sean industriales, porque una inversión de esa magnitud con uso de suelo que es industrial, el día de mañana con otras autoridades, se venda el lote y se convierta en industria con toda la contaminación que pueda afectar al sector, que actualmente es bastante residencial y agrícola, por lo que el IMPU decide dar un voto no favorable para la viabilidad de los proyectos.

El Arq. Mauricio Marín, indica que se ha tomado nota de todas las observaciones que preocupan al IMPU para que a futuro se acojan en el PUGS.

- Indica que los PUAE son procesos largos y complejos que cambian las condiciones urbanísticas y normativas de la ciudad, sin embargo se deben continuar los procesos establecidos en la normativa actual. Precisa que efectivamente la LOOTUGS, crea instrumentos de financiamiento y crea la COD como un instrumento de financiamiento urbano que se pueden atar a los Planes Parciales, en los cuales pueden cambiar de rural a urbano y sobre los pagos que se deben hacer por este cambio, y que los nuevos proyectos también deben pagar por este beneficio, al igual que la doble edificabilidad cuando pase

de edificabilidad básica a máxima, se debe cobrar por este cambio. Al momento se paga COD únicamente por PUAE, Eco-eficiencia y ZUAE.

- Para el caso de los proyectos presentados, debería pagar la COD en el caso que pasen a la siguiente fase (Fase III), para lo cual se debe realizar el cálculo que deben pagar por el cambio de uso de suelo, esto es un proceso posterior donde se establece el área que se va a proponer.
- Interviene el Ing. Bolívar Díaz quien fue el técnico que realizó el informe de viabilidad por parte de la SM, realiza algunas precisiones sobre las observaciones de Jaime Erazo: Sobre el carril de aceleración no pudo ser más largo por que en base al estudio de tráfico, el frente de Printopac es pequeño para que pueda ser un carril más cómodo, sin embargo se consideró la visibilidad hacia la E-35 que es muy buena en un 90 %, sobre el carril de desaceleración, se consideró todo el frente del predio de bodegas Bopp, considerando que van a ingresar varios vehículos a la vez y que podrían estar en fila en ese espacio sin alterar la circulación normal de la E-35.
- Sobre el giro izquierdo hacia las bodegas, para lo cual como Mesa Técnica pueden pedir al promotor que se implementen unas barreras de impedimento de giros, que se considere ese tema para el voto favorable. Para el giro izquierdo si van en sentido Pifo-Yaruqui existe un semáforo a 1.5 km, los vehículos podrían realizar este giro o retorno para ingresar a las bodegas.
- Sobre el tema de la ampliación de la E-35 no puede certificar, no puede dar una razón si va a continuar la ampliación. Por lo que sería conveniente se pida una certificación al MTOP respecto a la ampliación de la E-35.

Ing. Andrés Vaca, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas-EPMMOP:

- Una vez analizada toda la información y los informes y comentarios de las entidades municipales, emiten su voto favorable de viabilidad para los proyectos Bodegas Bopp y Printopac.

Ing. Emilia Molina, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento-EPMAPS:

- Con respecto al tema del agua potable, se informa que en el sector se tiene una tubería de 110 pulgadas, por lo que no tendrían problema para autorizar la implantación de las bodegas.
- Interviene el Ing. Gabriel Cueva para explicar el tema de alcantarillado, en el informe de factibilidad se les indico que el caudal sanitario pueden conectarlo a la red de un pasaje aledaño pero por medio de una servidumbre de paso por que no llega directamente al pasaje, esto si es a la parte baja, y si es en la parte alta podrían conectarse directamente a la E-35. En cuanto al caudal fluvial deberían conectarse aguas abajo a una red que existe de 500 milímetros cambiando la tubería hasta llegar al sitio, o plantear otras modalidades.
- Con estas observaciones, y como tiene informe de viabilidad, el voto es favorable.

Arq. Erika Arregui, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana:

- Se acogen a los informes emitidos de Movilidad y Ambiente, así como en el tema de uso de suelo es compatible con la función que se quiere dar al proyecto, siempre y cuando se mantengan como bodegas, por lo que emiten su voto favorable.

Arq. Mauricio Marín, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda:

Expone lo siguiente previo a emitir la votación:

- Debido a que el uso de suelo es urbano, y que si le preocupa la cercanía al centro urbano de Yaruqui, que en el PUGS se ha analizado esta zona, donde se ha contemplado proponer revertir parte del suelo urbano, ya que al momento hay 100 hectáreas de suelo urbano que deberían ser rurales. Este predio está cercano al área logística de Tababela donde existe una zona logística. Siempre y cuando el uso se mantenga como bodegas y no se transforme en otro tipo de industria que luego se convierta en problema. Este y los otros comentarios se harán constar en el respectivo proyecto de ordenanza y en el Acta de la mesa con el informe adjunto, en el cual se emita el criterio de viabilidad.
- Con lo antes indicado la STHV da su voto de viabilidad para los PUAE BOPP y PRINTOPAC.

Con voz y sin voto:


Arq. Santiago Avalos, delgado de la Administración Zonal Tumbaco:

- Con las observaciones que se han emitido por las diferentes entidades y emitieron informes favorables, y que la Administración en su momento realizó observaciones que fueron acogidas, por lo que están de acuerdo con el proyecto.

V. VOTACIONES Y CONCLUSIONES




Conforme el literal ii, del numeral 3, del art. 17 de la Resolución STHV-12-2017, los integrantes de la Mesa Técnica proceden a votar respecto a la viabilidad o inviabilidad del proyecto:

Entidad integrante de Mesa	Nombre del Delegado	Viable	No viable	Abste nción	Firma
Secretario/a General de Planificación o su delegado.	Daniela Mariño	X			
Secretario/a General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana o su delegado.	Erika Arregui	X			
Secretario/a de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado.	Mauricio Marín	X			

	Pablo Ortega	X				
Secretario/a de Ambiente o su delegado.	Gustavo Mosquera	X				
	Diana Hernández	X				
Secretario/a de Desarrollo Productivo y Competitividad o su delegado.	Diego Vaca			X		
Secretario/a de Movilidad o su delegado.	Martha Proaño	X				
	Bolívar Díaz	X				
Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU) o su delegado.	Claudia Vela			X		
Gerente General de la EPMMOP o su delegado.	Andrés Vaca	X				
Gerente General de la EPMAPS o su delegado.	Emilia Molina	X				
Administración Zonal La Delicia	Santiago Ávalos	-	-	-		

Conforme la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, cuyo objetivo es regular el procedimiento técnico y administrativo para el tratamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales a desarrollarse en el DMQ, se concluye que, con 7 votos de viabilidad por parte de la Mesa Técnica, los PUAE Bodegas BOPP y PRINTOPAC, se continúa con la siguiente etapa como proyecto viable, y se procede al respectivo proceso.

Para el inicio de la siguiente etapa se considerarán las observaciones realizadas en la Mase Técnica que deberán ser solventadas e incorporadas por el promotor en sus proyectos. Posteriormente, se procederá con la elaboración de la ordenanza respectiva.

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración:	Arq. Pablo Ortega	STHV/DMPPS	2020-11-30	
Revisión:	Arq. Karina Suárez	STHV/DMPPS	2020-12-28	
Aprobación:	Arq. Mauricio Marín	STHV/DMPPS	2021-01-21	

ANEXO FOTOGRÁFICO

Debido a la modalidad virtual de la mesa técnica PUAE se registra como parte de la presente acta, imágenes correspondientes al día de la jornada realizada el 09 de diciembre de 2020.

